Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」

2022 年 1 月 27 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
いちごオフィスリート投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号 8975）www.ichigo-office.co.jp
資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長執行役員　岩井　裕志
問合せ先　執行役員オフィスリート本部長　長嶺　法雄
（電話番号　03-3502-4891）

スポンサーサポートを活用した資産（匿名組合出資持分）および優先交渉権の取得のお知らせ

いちごオフィスリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」という。）は、本日、本投資法人の資産（ブリッジファンドへの出資）の取得（以下、「本取得」という。）を決定し、ブリッジファンド物件の取得に係る優先交渉権を無償で取得いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権（以下、「本信託受益権」という。）を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社絆 1　匿名組合出資持分（※1）
信託の対象不動産	いちご博多駅東ビル、いちご博多明治通りビル、福岡建設会館、櫻岳ビル
出資予定金額	50 百万円（取得経費等を除く。） 匿名組合出資持分　0.94%（※2）
契約締結日	2022 年 1 月 27 日
取得予定日	2022 年 1 月 28 日
取得資金	自己資金による取得
決済方法	取得予定日一括

（※1）合同会社絆 1（以下、「本ブリッジファンド」という。）を営業者とする匿名組合（以下、「本匿名組合」という。）に係る匿名組合出資持分（以下、「本匿名組合出資持分」という。）です。当該匿名組合の詳細については、後述「3. 本取得予定資産の内容 (1)出資対象である匿名組合の概要」をご参照下さい。

（※2）小数第 2 位以下を四捨五入して記載しております。

2. 本取得の理由

本投資法人では、持続的な成長に向け、いちごの心築（※1）機能を活用した内部成長、ブリッジファンドやスポンサーサポートを活用した外部成長を図り、収益向上と投資主価値の最大化を目指しております。

この度、本投資法人のスポンサーであるいちご株式会社と、その子会社であるいちご地所株式会社（以下、「いちご地所」という。）のサポートにより新たに組成されたブリッジファンドが、安定した収益ならびに中長期的な資産価値の向上が期待できる優良な中規模オフィス（4 物件）をいちごグループより取得いたします。これにより、本投資法人は当該 4 物件の取得に係る優先交渉権を本ブリッジファンドより無償で取得し、優良物件の取得機会を確保いたします。また、自己資金の有効活用策として本ブリッジファンドに対する投資（匿名組合出資持分の取得）を行います。

本ブリッジファンドには、本投資法人の筆頭投資主であり、スポンサーサポート契約締結先でもあるいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド（以下、「いちごトラスト」という。）が実質的なエクイティの 99%を出資することとしており、成長機会の確保に向けた強力なスポンサーサポートを示すことができるものと考えております。

なお、本投資法人が取得する優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が本信託受益権または本信託受益権の対象不動産（以下、「信託不動産」という。）に関し、取得義務を負うものではありません。また、信託不動産の賃貸料収入等を原資とした安定的な利益の配当収入が見込まれており、本匿名組合出資持分の想定配当利回りは 6.5%（※2）を予定しております。

本取得にあたり、本信託受益権または信託不動産について評価した点は、後述「6. 信託不動産の概要」をご参照ください。

（※1）心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100 年不動産」の実現を目指しております。

（※2）想定配当利回りは、本信託受益権に係る、2021 年 11 月 30 日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度の運営純収益から、本ブリッジファンド自体の運営管理、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人が出資する匿名組合出資持分の保有割合に相当する 0.94%を乗じた金額を、本投資法人が出資する匿名組合出資持分の取得予定価格で除して算出しております。なお、各種費用の想定額については本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値です。

3. 本取得予定資産の内容

(1) 出資対象である本匿名組合の概要

営業者名	合同会社絆 1
匿名組合契約の有効期間	2032 年 1 月末日または営業者のすべての借入債務等が完済された日の翌営業日のいずれか遅い日まで（予定）
匿名組合出資の総額	50 百万円

<table>
<tr>
<td>匿名組合契約の概要</td>
<td>
匿名組合契約の概要は以下のとおりです。

<table>
<tr><th colspan="2">合同会社絆１</th></tr>
<tr><td rowspan="3">不動産信託受益権等
12,740 百万円
（※1）</td><td>ノンリコース・ローン
7,410 百万円（※2）</td></tr>
<tr><td>優先匿名組合出資
1,500 百万円（※3）</td></tr>
<tr><td>劣後匿名組合出資
3,830 百万円（※4）</td></tr>
</table>

（※1）不動産信託受益権等の金額には、本信託受益権の取得諸経費、匿名組合組成費用、リザーブ金等を含みます。なお、信託不動産の株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価額の合計額は 13,140 百万円（価格時点 : 2021 年 11 月 30 日）となります。
（※2）株式会社三井住友銀行によるノンリコース・ローンを予定しております。
（※3）優先匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示とさせていただきます。優先匿名組合出資者は国内の証券会社であり、投信法に定める「利害関係人等」、および本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」には該当しません。
（※4）劣後匿名組合出資のうち、本投資法人は劣後匿名組合員として、50 百万円（匿名組合出資等総額の 0.94%）、いちごトラストは劣後匿名組合員として、3,780 百万円（匿名組合出資等総額の 70.92%）を出資する予定です。
なお、いちごトラストは、投信法に定める「利害関係人等」、および本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」には該当しません。
（※5）いちご地所が本ブリッジファンドのアセットマネージャーとなる予定です。なお、いちご地所は投信法に定める「利害関係人等」、および本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。
（※6）本投資法人が出資する匿名組合出資持分の私募取扱業者はＳＭＢＣ日興証券株式会社となる予定です。

計算期間 : 毎年 1 月 1 日（同日を含む）から 6 月末日（同日を含む）まで、7 月 1 日（同日を含む）から 12 月末日（同日を含む）までの各 6 か月間です。ただし、初回の計算期間は 2022 年 1 月 28 日から 2022 年 6 月末日までとし、最終の計算期間は本契約の終了日の直前の計算期間の末日の翌日（同日を含む。）から、本匿名組合の営業に係る現金（当該現金に係る預金債権を含む。）以外の全ての資産の換価が完了した日、本匿名組合の営業に係る営業者の負債の額が確定した日、または本契約の終了日のいずれか遅い日（当日を含む。）までとなっております。
</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">損益分配：各計算期間において利益が生じた場合、大要以下の順に分配する。
① 当該計算期間の前の計算期間（以下、「過年度計算期間」という。）までに営業者に分配された損失（もしあれば）に満つるまでの金額を、営業者に分配し損失の補填に充当します。
② 過年度計算期間までに、優先匿名組合員に分配された損失（もしあれば）に満つるまでの金額を、優先匿名組合員に分配し当該損失の補填に充当します。
③ ②において利益が不足したために優先匿名組合員に配分されていない金額（以下、「分配未了利益」という。）を優先匿名組員に分配します。
④ 各計算期間の初日時点における優先匿名組合員の出資金残高の匿名組合契約に定める一定の割合に相当する金額に当該計算期間の実日数を乗じて365で除した金額（以下、「当期優先利益分配予定額」という。）に満つるまで、優先匿名組合員に分配します。
⑤ 過年度計算期間までに、各劣後匿名組合員に分配された損失（もしあれば）に満つるまでの金額を、各劣後匿名組合員の出資割合に応じて分配し当該損失の補填に充当します。
⑥ 上記分配後残額があれば、その残額については各劣後匿名組合員の出資割合に応じて各劣後匿名組合員に分配します。

各計算期間において損失が生じた場合、当期優先利益分配予定額と同額を優先匿名組合員の分配未了利益として加算の上、大要以下の順に分配します。
① 各劣後匿名組合員の出資金残高を限度として各劣後匿名組合員の出資割合に応じて分配します。
② 優先匿名組合員の出資金残高を限度として、優先匿名組合員に分配します。
③ 上記分配後残額があれば、その残額については全て営業者に対して分配します。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">優先交渉権の概要</td><td>権利の内容</td><td>本ブリッジファンドが取得した本信託受益権（後述「6. 信託不動産の概要」参照）につき、本投資法人が優先的に取得交渉できる権利</td></tr>
<tr><td>優先交渉権の行使期間</td><td>2022年1月31日から2025年1月31日まで</td></tr>
<tr><td>優先交渉権の行使条件</td><td>本投資法人が本信託受益権の全部を以下の価格以上で取得の申し出をする場合、本ブリッジファンドは本投資法人と誠実に協議を行い、かかる協議の結果合意に至った場合には、速やかに本投資法人に本信託受益権を売却するものとします。

優先交渉価格　合計12,570,000,000円
【内訳】
いちご博多駅東ビル　3,500,000,000円
いちご博多明治通りビル　3,080,000,000円
福岡建設会館　2,750,000,000円
櫻岳ビル　3,240,000,000円
（いずれも消費税等は含まない）</td></tr>
</table>

(2)　匿名組合出資先の営業者の概要

名称	合同会社絆１
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目１番１号
代表者の役職・氏名	社員　一般社団法人 IES２ 職務執行者　糸井　健太
事業内容	1. 信託受益権の保有、管理及び売買 2. 不動産の保有、管理及び売買 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10 万円
設立年月日	2022 年 1 月 4 日
総資産	12,740 百万円（予定）
純資産	10 万円
本投資法人・資産運用会社との関係	本合同会社は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しませんが、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所に資産運用に関わる助言を委託していることから、本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。

(3)　利害関係者との取引

本ブリッジファンドは、いちご地所に資産運用に関わる助言を委託することから、本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。また、本信託受益権は、いちご地所およびいちご地所に資産運用に関わる助言を委託している SPC から取得するものです。

本ブリッジファンドは本投資法人からの匿名組合出資金を含む資金により本信託受益権を取得し、本投資法人は本ブリッジファンドから本信託受益権の優先交渉権を取得することから、本取得に当たっては、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」からの物件取得に準じた審査および決議を経ております。

4. 本取得の日程

本取得決定日	2022 年 1 月 27 日
本取得に係る匿名組合契約締結日	2022 年 1 月 27 日
本取得に係る匿名組合出資日	2022 年 1 月 28 日（予定）
本ブリッジファンドによる本信託受益権の取得日	2022 年 1 月 31 日（予定）

5. 今後の見通し

2021 年 12 月 14 日付で公表した 2022 年 4 月期および 2022 年 10 月期における本投資法人の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はございませんが、本取得は優良物件の取得機会を確保することにより、本投資法人の持続的成長に資するものと考えております。

6. 信託不動産の概要

(1) いちご博多駅東ビル

① 立地について

1. 博多駅東エリアは、幹線道路沿いに金融機関や大手企業の事務所が入居するオフィスビル、シティホテルなどが立ち並び、福岡市を代表する業務商業地域を形成しています。
2. JR 鹿児島本線他、地下鉄空港線「博多」駅が利用可能であり、天神エリアや福岡空港へのアクセスに優れています。
3. 博多駅東エリアでは、一定の要件下において容積率の緩和等が受けられる制度（博多コネクティッド）が設けられるなど、ビルの建替え推進が見込まれ、今後も市内有数の業務商業地域として、成熟度を高めていくものと期待されています。

② 建物等について

1. JR 鹿児島本線他、福岡市地下鉄空港線「博多」駅（筑紫口）から徒歩約 4 分に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室面積は約 170 坪で 6 区画の分割が可能であり、OA フロアや個別空調等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えています。
3. 上場企業の支店や営業所の他、建設業、クリニック等のテナントが入居しております。

③ 対象不動産の写真・位置図

④ 対象不動産の概要

資産の概要		
物件名称		いちご博多駅東ビル
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託契約の期間		2007 年 3 月 1 日 ～ 2032 年 1 月 30 日（予定）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区博多駅東 1 丁目 13 番 9 号
土地	所有形態	所有権
	面積	950.75m²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権
	用途	①事務所　②ポンプ室
	構造・階層	①SRC 造　8F　②RC 造　1F
	延床面積	①4,871.45 ㎡　②17.25 ㎡
	建築時期	1987 年 10 月 3 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,580 百万円
価格時点		2021 年 11 月 30 日
直接還元法による収益価格		3,780 百万円
設計者（※）		鉄建建設株式会社一級建築士事務所
施工者（※）		鉄建建設株式会福岡支店
構造設計者（※）		鉄建建設株式会社一級建築士事務所
確認検査機関（※）		建築主事（福岡市）
地震 PML（評価会社）		1.01%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。また、信託財産である不動産に関して、かかる貸付人を抵当権者とすることを合意する停止条件付抵当権設定契約が締結される予定です。

賃貸借の概要（2021 年 12 月 31 日時点）					
テナント総数	33				
月額賃料	13,478 千円				
敷金・保証金	119,980 千円				
賃貸可能面積	3,596.71m²				
賃貸面積	3,596.71m²				
稼働率の推移	2020 年 4 月末	2020 年 10 月末	2021 年 4 月末	2021 年 10 月末	2021 年 12 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
プロパティマネジメント会社	株式会社オー・エイチ・アイ（予定）				
マスターリース会社	合同会社絆 1（予定）				
マスターリース種別	パス・スルー（予定）				

特記事項
テナント1社（賃貸面積：113.53 m²）から2022年3月31日付で賃貸借契約を終了する旨の2021年8月30日付解約通知書を受領しております。なお、当該テナントの解約通知を反映した場合、稼働率は96.8%となる見込みです。

（※） 設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご博多駅東ビル
鑑定評価額	3,580,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	3,580,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,780,000,000円	
運営収益	220,727,719円	
可能総収益	232,285,178円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	11,557,459円	中長期的に平準化した空室率を査定
運営費用	48,125,862円	
維持管理費	12,516,551円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	12,257,588円	収支実績等に基づき査定
修繕費	3,925,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	4,834,372円	現行の契約条件に基づく料率を前提に査定
テナント募集費用等	1,785,562円	年間10%のテナントが入れ替わることを想定して査定
公租公課	11,321,000円	2021年度実績額に基づき査定
損害保険料	382,150円	損害保険料見積書に基づき査定
その他費用	1,103,639円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	172,601,857円	
一時金の運用益	1,532,413円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	7,850,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	166,284,270円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定
DCF法による価格	3,500,000,000円	
割引率	4.5%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	3,540,000,000円	
土地比率	85.0%	公示地価、類似不動産の取引事例等に基づき査定
建物比率	15.0%	エンジニアリング・レポートに記載された建物の再調達価格、築年数による減価等を踏まえて査定
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
特になし		

⑵ いちご博多明治通りビル

① 立地について

1. 呉服町エリアは、福岡市にあって高度商業地域とされる博多駅エリアおよび天神エリアに隣接し、複数の地下鉄路線や市内でも有数の本数を擁する路線バスの利用が可能なことから交通利便性が高いエリアです。
2. 呉服町エリアの幹線道路である大博通りや明治通り沿いには、高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域が形成されています。
3. 近年においても、近隣エリア周辺で新築ビルが竣工しているほか、数棟のビルが建設、建替中であることなどを踏まえると、オフィス街として引き続き、発展的に推移していくものと期待されています。

② 建物等について

1. 福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩約 1 分、空港線「中洲川端」駅から徒歩約 4 分に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室面積は約 155 坪、天井高 2,900 ㎜、設備面では OA フロアや個別空調、30 台の機械式駐車場等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えています。
3. 教育学習支援業、照明器具メーカー、総合金融業等のテナントが入居しております。

③ 対象不動産の写真・位置図

④ 対象不動産の概要

資産の概要		
物件名称		いちご博多明治通りビル
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2032 年 1 月 30 日（予定）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区店屋町 8 番 17 号
土地	所有形態	所有権
	面積	744.42m^2
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造・階層	S 造　7F
	延床面積	4,514.87m^2
	建築時期	2007 年 10 月 1 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,360 百万円
価格時点		2021 年 11 月 30 日
直接還元法による収益価格		3,560 百万円
設計者（※）		株式会社久米設計
施工者（※）		大成建設株式会社
構造設計者（※）		株式会社久米設計
確認検査機関（※）		財団法人日本建築センター
地震 PML（評価会社）		0.67%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。また、信託財産である不動産に関して、かかる貸付人を抵当権者とすることを合意する停止条件付抵当権設定契約が締結される予定です。

賃貸借の概要（2021 年 12 月 31 日時点）					
テナント総数	11				
月額賃料	11,662 千円				
敷金・保証金	87,886 千円				
賃貸可能面積	3,374.97m^2				
賃貸面積	3,277.52m^2				
稼働率の推移	2020 年 4 月末	2020 年 10 月末	2021 年 4 月末	2021 年 10 月末	2021 年 12 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%
プロパティマネジメント会社	福岡地所株式会社（予定）				
マスターリース会社	合同会社絆 1（予定）				
マスターリース種別	パス・スルー（予定）				

特記事項
該当事項はありません。

（※） 設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご博多明治通りビル
鑑定評価額	3,360,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,360,000,000 円	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,560,000,000 円	
運営収益	210,458,738 円	
可能総収益	222,087,619 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	11,628,881 円	中長期的な平準化した空室率として査定
運営費用	51,358,039 円	
維持管理費	11,380,399 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	14,701,369 円	収支実績に基づき査定
修繕費	2,940,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	4,862,434 円	類似事例等に基づき査定
テナント募集費用等	1,619,773 円	年間 10%のテナントが入れ替わることを想定して査定
公租公課	14,430,400 円	2021 年度実績額に基づき査定
損害保険料	371,370 円	損害保険料見積書に基づき査定
その他費用	1,052,294 円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	159,100,699 円	
一時金の運用益	1,493,171 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	7,350,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	153,243,870 円	
還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定
DCF 法による価格	3,280,000,000 円	
割引率	4.4%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	3,420,000,000 円	
土地比率	75.3%	公示地価、類似不動産の取引事例等に基づき査定
建物比率	24.7%	エンジニアリング・レポートに記載された建物の再調達価格、築年数による減価等を踏まえて査定

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項
特になし

(3) 福岡建設会館

① 立地について

1. 博多駅東エリアは、幹線道路沿いに金融機関や大手企業の事務所が入居するオフィスビル、シティホテルなどが立ち並び、福岡市を代表する業務商業地域を形成しています。
2. 福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅が利用可能であり、天神エリアや福岡空港へのアクセスに優れ、JR 鹿児島本線他「博多」駅も利用が可能なことから交通利便性が高いエリアです。
3. 博多駅東エリアでは、一定の要件下において容積率の緩和等が受けられる制度（博多コネクティッド）が設けられるなど、ビルの建替え推進が見込まれ、今後も市内有数の業務商業地域として、成熟度を高めていくものと期待されています。

② 建物等について

1. 福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約 2 分に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室面積は約 117 坪で 5 区画の分割が可能であり、OA フロアや個別空調等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えています。
3. 建設業関連の団体や企業の他、情報通信業、不動産業等のテナントが入居しております。

③ 対象不動産の写真・位置図

④ 対象不動産の概要

資産の概要		
物件名称		福岡建設会館
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託契約の期間		2019 年 4 月 26 日 ～ 2032 年 1 月 30 日（予定）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区博多駅東 3 丁目 14 番 18 号
土地	所有形態	所有権
	面積	954.48m^2
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%、80% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	①事務所　②物置
	構造・階層	①S 造　9F　②RC 造　1F
	延床面積	①4,357.40m^2　②4.49m^2
	建築時期	1997 年 11 月 30 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		2,820 百万円
価格時点		2021 年 11 月 30 日
直接還元法による収益価格		2,910 百万円
設計者（※）		福岡設計協同組合一級建築士事務所
施工者（※）		株式会社竹中工務店九州支店
構造設計者（※）		有限会社徳田設計事務所
確認検査機関（※）		建築主事（福岡市）
地震 PML（評価会社）		1.32%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。また、信託財産である不動産に関して、かかる貸付人を抵当権者とすることを合意する停止条件付抵当権設定契約が締結される予定です。

賃貸借の概要（2021 年 12 月 31 日時点）					
テナント総数	11				
月額賃料	12,077 千円				
敷金・保証金	114,549 千円				
賃貸可能面積	2,949.22m^2				
賃貸面積	2,949.22m^2				
稼働率の推移	2020 年 4 月末	2020 年 10 月末	2021 年 4 月末	2021 年 10 月末	2021 年 12 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
プロパティマネジメント会社	株式会社オー・エイチ・アイ（予定）				
マスターリース会社	合同会社絆 1（予定）				
マスターリース種別	パス・スルー（予定）				

特記事項
該当事項はありません。

（※） 設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	福岡建設会館	
鑑定評価額	2,820,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021 年 11 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,820,000,000 円	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,910,000,000 円	
運営収益	178,743,396 円	
可能総収益	188,840,153 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	10,096,757 円	中長期的に平準化した空室率を査定
運営費用	40,898,646 円	
維持管理費	10,266,157 円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	10,374,602 円	収支実績等に基づき査定
修繕費	5,040,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	3,373,630 円	現行の契約条件に基づく料率を前提に査定
テナント募集費用等	1,419,133 円	年間 10%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	8,800,900 円	2021 年度実績額に基づき査定
損害保険料	373,020 円	損害保険料見積書に基づき査定
その他費用	1,251,204 円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	137,844,750 円	
一時金の運用益	1,202,411 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	10,800,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	128,247,161 円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定
DCF 法による価格	2,780,000,000 円	
割引率	4.5%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	2,690,000,000 円	
土地比率	77.0%	公示地価、類似不動産の取引事例等に基づき査定
建物比率	23.0%	エンジニアリング・レポートに記載された建物の再調達価格、築年数による減価等を踏まえて査定
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
特になし		

(4) 櫻岳ビル

① 立地について

1. 「秋葉原」駅はJR山手線、JR総武線、JR京浜東北線の他、つくばエクスプレス、東京メトロ日比谷線が利用可能で、首都圏ならびに都内各地からのアクセスが非常に良好です。
2. 「秋葉原」駅東側の昭和通り沿いは、中小オフィスビルや店舗ビルが建ち並び、業務色の強い商業地域が形成されています。
3. 近年、「秋葉原」駅前周辺は大規模ビルの建設により、土地の高度利用化が進み、商業集積度が飛躍的に高まったエリアであり、今後もビルの建替え等による発展が期待されています。

② 建物等について

1. JR山手線他「秋葉原」駅から徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約１分に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室面積は約90坪で、OAフロアや個別空調、24台の機械式駐車場等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えています。
3. 情報通信業、人材派遣業、チェーン系カフェ店舗等のテナントが入居しております。

③ 対象不動産の写真・位置図

④ 対象不動産の概要

資産の概要		
物件名称		櫻岳ビル
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託契約の期間		2005 年 2 月 28 日 ～ 2032 年 1 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田佐久間町 2 番 19 号
土地	所有形態	所有権
	面積	421.21m^2
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%、80% / 600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	構造・階層	SRC 造　B1F/8F
	延床面積	2,776.30m^2
	建築時期	1988 年 3 月 22 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,380 百万円
価格時点		2021 年 11 月 30 日
直接還元法による収益価格		3,600 百万円
設計者（※）		株式会社直井建築設計事務所
施工者（※）		三平建設株式会社
構造設計者（※）		株式会社直井建築設計事務所
確認検査機関（※）		建築主事（千代田区）
地震 PML（評価会社）		6.61%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。また、信託財産である不動産に関して、かかる貸付人を抵当権者とすることを合意する停止条件付抵当権設定契約が締結される予定です。

賃貸借の概要（2021 年 12 月 31 日時点）					
テナント総数	4				
月額賃料	11,105 千円				
敷金・保証金	103,076 千円				
賃貸可能面積	2,100.93m^2				
賃貸面積	2,100.93m^2				
稼働率の推移	2020 年 4 月末	2020 年 10 月末	2021 年 4 月末	2021 年 10 月末	2021 年 12 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
プロパティマネジメント会社	株式会社ケン・コーポレーション（予定）				
マスターリース会社	合同会社絆 1（予定）				
マスターリース種別	パス・スルー（予定）				

特記事項
本物件の南側道路については、境界が未確定となっております。南側道路の推定境界線は、現況の L 型側溝より 20 ～ 30 ㎝ 程度、本件土地へ入り込むと推定され、再建築時には確定境界線内での計画が必要であり、建替え時の本件土地の面積は414.65 ㎡になると推測されます。

（※） 設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	櫻岳ビル
鑑定評価額	3,380,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,380,000,000 円	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,600,000,000 円	
運営収益	165,429,885 円	
可能総収益	177,318,300 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	11,888,415 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定
運営費用	35,820,912 円	
維持管理費	9,529,818 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	8,017,149 円	収支実績に基づき査定
修繕費	3,720,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	2,188,852 円	現行の契約条件に基づく料率を前提に査定
テナント募集費用等	1,168,314 円	年間 10%のテナントが入れ替わることを想定して査定
公租公課	9,791,900 円	2021 年度実績額に基づき査定
損害保険料	246,870 円	損害保険料見積書に基づき査定
その他費用	1,158,009 円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	129,608,973 円	
一時金の運用益	704,949 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	7,905,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	122,408,922 円	
還元利回り	3.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定
DCF 法による価格	3,290,000,000 円	
割引率	3.5%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	3,690,000,000 円	
土地比率	92.9%	公示地価、類似不動産の取引事例等に基づき査定
建物比率	7.1%	エンジニアリング・レポートに記載された建物の再調達価格、築年数による減価等を踏まえて査定

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項
特になし

7. 本信託受益権の取得に係る媒介の概要
当該事項はありません。

以　上

【ご参考③】本取得後のポートフォリオの状況

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格（予定）（百万円）（※2）	投資比率（%）（※3）
O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.6%
O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.3%
O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	0.9%
O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.8%
O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6%
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.7%
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.4%
O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.5%
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	0.9%
O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.9%
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.6%
O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3%
O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.3%
O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.9%
O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.6%
O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.4%
O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.4%
O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.5%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.9%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.7%
O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.4%
O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.7%
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.0%
O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.3%
O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.4%
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.0%
O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.3%
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.3%
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,645	0.8%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.6%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.5%

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格（予定）（百万円）（※2）	投資比率（%）（※3）
O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.0%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.7%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	0.9%
O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.1%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	0.9%
O-51	いちご恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	2.9%
O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.9%
O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.8%
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.7%
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.6%
O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.0%
O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	0.9%
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.7%
O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.5%
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.8%
O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	1.9%
O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.3%
O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.3%
O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.2%
O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.1%
O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.5%
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.8%
O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.9%
O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.2%
O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	1,660	0.8%
O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	0.8%
O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.7%
O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.7%
O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.1%
O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.7%
O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	2,000	1.0%
O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	5,130	2.5%
O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.5%
O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	0.9%
O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.3%
O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.7%
O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.1%
O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.6%

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格（予定）（百万円）（※2）	投資比率（%）（※3）
O-84	いちご南森町ビル	4 大都市	1,040	0.5%
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心 6 区	3,500	1.7%
O-86	ウィン五反田ビル	都心 6 区	3,100	1.5%
O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.1%
O-88	大井町センタービル	都心 6 区	1,680	0.8%
O-89	ウィン第 2 五反田ビル	都心 6 区	3,300	1.6%
O-90	MIF ビル	都心 6 区	2,200	1.1%
O-91	いちご内本町ビル	4 大都市	1,900	0.9%
O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	2,780	1.3%
O-93	いちご乃木坂ビル	都心 6 区	3,315	1.6%
O-94	いちご博多イーストビル	4 大都市	2,250	1.1%
O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	1,495	0.7%
O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	3,830	1.9%
		オフィス（82 物件）小計	199,562	96.8%
Z-09	フチュール和泉	その他主要都市	1,210	0.6%
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心 6 区	2,400	1.2%
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	1,620	0.8%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7%
		その他（4 物件）小計	6,630	3.2%
		合計（86 物件）	206,192	100.0

投資有価証券	**合同会社絆 1** **匿名組合出資持分**	**50**	―

（※1）地域別における各地域は以下を表しています。
「都心 6 区」･･･千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区
「その他首都圏」･･･東京都（都心 6 区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県
「4 大都市」･･･大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市
（※2）「取得価格」は百万円未満を切り捨てして記載しております。
（※3）「投資比率」は取得価格の総額に対する各不動産または各信託受益権の取得価格の比率をいい、小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。